

Ügyiratszám: 08-188/2019

INGATLAN CSERESZERZŐDÉSSEL VEGYES TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől

Szentendre Város Önkormányzat
székhely: 2000 Szentendre, Városháza tér 3.
adószám: 15731292-2-13
PIR szám: 731290
statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13
képviseli: Verseghi-Nagy Miklós polgármester
- a továbbiakban, mint **ÖNKORMÁNYZAT** –

másfelől

CYEB Energiakereskedő Kft.
székhely: 2000 Szentendre, Szmolnyica sétány 6/5.
adószám: 22742933-2-13
cégjegyzékszám: 13 09 138677
statisztikai számjel: 22742933-3514-113-13
képviseli: Szebeni Márton ügyvezető
- a továbbiakban, mint **CYEB** –

együttesen mint Felek között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

PREAMBULUM

1. A Felek rögzítik, hogy közöttük 2018. november 9. napján „Ingatlan csereszzerződéssel vegyes telekalakítási előszerződés” (a továbbiakban, mint Előszerződés) jött létre az I. fejezetben és a II/5. pontban körülírt Ingatlanhányadok tárgyában.
2. Tekintettel arra, hogy az Előszerződés I/4. pontja szerinti feltétel bekövetkezett (a Szentendrei Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZÉSZ) a Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 132/2018. (VII.19.) Kt. sz. határozata szerinti módosítása 2019. február 26. napján hatályba lépett), a felek a jelen végleges szerződést kötik egymással az Ingatlanhányadok cseréjére és a telekalakításra vonatkozóan.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. **ÖNKORMÁNYZAT** kijelenti, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
 - a. **Szentendre, belterület, 25/3** helyrajzi számon nyilvántartott, 31740 m² alapterületű, természetbeni címmel nem rendelkező „Kivett közterület”
 - b. **Szentendre, belterület, 28/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 2000 Szentendre, Névtelen utca 28/2 hrsz. szám alatti, 649 m² alapterületű, „kivett út”
 - c. **Szentendre, belterület, 83/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 2000 Szentendre, Dózsa György út 83/6. szám alatti, 49663 m² alapterületű, „kivett közterület”

U. N.
Szentendre Város Önkormányzat
képviseli: Verseghi-Nagy Miklós
polgármester

[REDACTED]
CYEB Energiakereskedő Kft.
képviseli: Szebeni Márton ügyvezető

[REDACTED]
dr. Tarján Livia
ügyvéd
KASZ: 36070051
+36 30 43 93 800
livia@drtarjan.hu
Asz: 18291317-1-13
KASZ: 36070051

2. **CYEB** kijelenti, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
- Szentendre, belterület 25/2.** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 2000 Szentendre, Strand utca 2. szám alatti, 5829 m² alapterületű, „Kivett játéktér, casino és udvar” megnevezésű beépített Ingatlan
 - Szentendre, belterület 27/2.** helyrajzi számon nyilvántartott, 3864 m² alapterületű, természetbeni címmel nem rendelkező „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
3. A felek tájékoztatják egymást az Ingatlanokat terhelő terhekről:
- Szentendre, belterület, 25/3 hrsz. alatti ingatlant terheli
 - III/1. számon a PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL jogosult Használati joga, mely földmérési jelek elhelyezését biztosítja
 - III/8. számon az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. vezetékjoga 17 m² területnagyságra
 - Szentendre, belterület, 83/6 hrsz. alatti ingatlant terheli
 - III/1. számon a PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL jogosult Használati joga, mely földmérési jelek elhelyezését biztosítja
 - III/7. számon az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. vezetékjoga 2170 m² területnagyságra
 - III/8. számon az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. vezetékjoga 170 m² területnagyságra
 - III/8. számon az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. vezetékjoga 4511 m² területnagyságra
 - Szentendre, belterület 27/2. hrsz. alatti ingatlant terheli
 - III/3. sorszám alatt a Duna Menti Regionális Vízmű Rt. jogosult javára bejegyzett Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jogi csatorna vezetési szolgalmi EOTR átalakítás során a 07/36. hrsz-ból alakult.
4. A felek rögzítik, hogy a 3. pontban meghatározott terhek a telekalakítást követően is az adott Ingatlanokat terhelik.
5. A Felek – a 3. pontban foglaltaktól eltekintve - szavatolnak az Ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentességéért. A Felek szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlanok a kizárólagos tulajdonukat képezik, továbbá azért, hogy az Ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartásban meg nem jelölt teher nem terheli. A Felek kijelentik, hogy nem ismernek olyan körülményt, amely az Ingatlanok megterheléséhez, illetve már fennálló, de be nem jegyzett teher ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez alapot szolgáltatathatna, sem olyan körülményt, amely a másik fél tehermentes tulajdonszerzésének akadálya lenne.
6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. sz. melléklet szerinti Változási Vázrajz alapján külön kérelmekben kérik a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságokat, hogy telekalakítási eljárás során ossza meg az 1/1. és 1/2. pontban körülírt Ingatlanokat a jelen fejezetben foglaltak szerint, és jegyezze be az alapterület-változást az eredeti jogcímen, valamint a területnövekedés mértékében telekalakítás és csere jogcímen tekintettel az alábbiakra:
7. **ÖNKORMÁNYZAT** elcseréli a tulajdonát képező
- Szentendre, belterület 25/3 hrsz. Ingatlanból 1866 m² területet,
 - Szentendre, belterület 83/6. hrsz Ingatlanból 2 m² területet a CYEB-bel

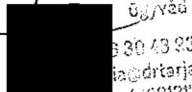
a CYEB tulajdonát képező

- Szentendre, belterület 25/2 hrsz. Ingatlanból összesen 2471 m² területért, és
- Szentendre, belterület 27/2 hrsz Ingatlanból összesen 552 m² területért cserébe

– a leválasztott ingatlan-részek a továbbiakban együttesen, mint **Elcserélt Ingatlanhányadok**.


Szentendre Város Önkormányzat
képviseli: Versegghi-Nagy Miklós
polgármester


CYEB Energiakereskedő Kft.
képviseli: Sebeni Márton ügyvezető


Dr. Tarján Livia
ügyvéd
KASZ: 36070051
KASZ: 36070051

A felek tudomásul veszik, hogy a telekalakítás feltétele, hogy a Szentendre, belterület 25/2 hrsz. Ingatlanon álló épület bontásra kerüljön, és ez az Ingatlan „kivett, beépítetlen terület” besorolású legyen. Ennek érdekében CYEB vállalja, hogy 2019. augusztus 26. napjáig intézkedik az épület bontása és a 25/2 hrsz. Ingatlan kivett beépítetlen területté történő átminősítése iránt.

A felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az átminősítési eljárás érdekében későbbiekben benyújtandó kérelem a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali kérelmeket megelőzően nyerjen elintézés az illetékes Földhivatal által.

8. A Telekalakítás előtti állapot:

- Szentendre, belterület, 25/3 hrsz. alatti, 31740 m² alapterületű, „Kivett közterület”
- Szentendre, belterület, 28/2 hrsz. alatti, 649 m² alapterületű, „kivett út”
- Szentendre, belterület, 83/6 hrsz. alatti, 49663 m² alapterületű, „kivett közterület”
- Szentendre, belterület 25/2. hrsz. alatti, 5829 m² alapterületű, „Kivett játéktér, casino és udvar”
- Szentendre, belterület 27/2 hrsz. alatti, 3864 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület”

Telekalakítás utáni állapot:

- Szentendre, belterület 25/6 hrsz. alatti 26.744 m² „kivett közterület”
- Szentendre, belterület 25/7 hrsz. alatti 1934 m² „kivett beépítetlen terület”
- Szentendre, belterület 25/8 hrsz. alatti 2549 m² „kivett beépítetlen terület”
- Szentendre, belterület 25/9 hrsz. alatti 8538 m² „kivett beépítetlen terület”
- Szentendre, belterület 25/10 hrsz. alatti 1130 m² „kivett közterület”
- Szentendre, belterület 28/2 hrsz. alatti 1201 m² „kivett közterület”
- Szentendre, belterület 83/6 hrsz. alatti 49649 m² „kivett közterület”

9. A felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kérik az illetékes Földhivatal, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos beadvány – továbbiakban, mint Beadvány – elintézését az Inyvt. 47/A. § (1) b) pontja szerint tartsa függőben a 11. pontban meghatározott, ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyek illetékes Földhivatalnak történő benyújtásáig, legfeljebb a Beadvány benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

10. A Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezik az ügyvéd által ellenjegyzett – öt (5) eredeti példányban kiállított azon nyilatkozatukat (Bejegyzési Engedélyt), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukkal kérik az illetékes Földhivatal, hogy a Változási Vázrajz és az alábbi táblázatban foglaltak szerint telekalakítási eljárás során ossza meg az 1/1. és 1/2. pont szerinti ingatlanokat, jegyezze be a Felek tulajdonjogát a táblázatban megjelölt eredeti jogcímen, illetve csere jogcímen, és amelyben kérik továbbá a Földhivatal, hogy a telekalakítással összefüggésben a változásokat az ingatlan-nyilvántartási térképen is vezesse át. A felek megállapodása alapján az ügyvéd a Bejegyzési Engedélyt, mint letétet abban az esetben nyújthatja be a földhivatalhoz, amennyiben az 1/8. pont szerinti átminősítési eljárás jogerősen lezárult.

Telekalakítás előtti állapot →	25/2 hrsz. Ingatlanból (CYEB tulajdon)	25/3 hrsz. Ingatlanból (Önk. tulajdon)	27/2 hrsz. Ingatlanból (CYEB tulajdon)	28/2 hrsz. Ingatlanból (Önk.tulajdon)	86/3 hrsz. Ingatlanból (Önk.tulajdon)
Telekalakítást követő állapot ↓					
25/6 (Önk. tulajdon) 26.744 m ² kivett közterület	-	26744 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	-
25/7 (Önk. tulajdon)	1420 m ² csere jogcímen	514 m ² 1990. évi LXV.	-	-	-

Szentendre Város Önkormányzat
képviseli: Verseghi-Nagy Miklós polgármester

CYEB Energiakereskedő Kft.
képviseli: Szebeni Márton ügyvezető

Dr. Tarján Livia
Ügyvéd
+36 30 43 93 800
livia@drtarjan.hu
Asz: 13291317-1-13
KASZ: 36070051
Szentendre, Dózsa György út 87.

1934 m ² kivett beépítetlen terület		törvény 107. § (2) jogcímen			
25/8 (Önk. tulajdon) 2549 m ² kivett beépítetlen terület	1051 m ² csere jogcímen	1486 (1464+22) m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	12 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen
25/9 (CYEB tulajdon) 8538 m ² kivett beépítetlen terület	3358 m ² adásvétel jogcímen	1866 m ² csere jogcímen	3312 m ² adásvétel jogcímen	-	2 m ² csere jogcímen
25/10 (Önk. tulajdon) 1130 m ² kivett közterület	-	1130 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-	-	-
28/2 (Önk. tulajdon) 1201 m ² kivett út	-	-	552 (461+91) m ² csere jogcímen	649 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen	-
83/6 (Önk. tulajdon) 49649 m ² kivett közterület	-	-	-	-	49649 m ² 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) jogcímen

II. AZ ELCSERÉLT INGATLANHÁNYADOK ÉRTÉKE, SZÁMVITELI RENDELKEZÉSEK

1. A Felek rögzítik, hogy az Elcserélt Ingatlanhányadok értékét a SZÉSZ módosítás utáni övezeti besorolásoknak megfelelően, a BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által 2018. szeptember 27. napján készített Értékbecslés alapján az alábbiak szerint határozzák meg:

ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL ÁTADOTT INGATLANHÁNYADOK:

- A 25/3 hrsz. Ingatlanból leválasztott 1866 m²: nettó 47.322.834,6,- Ft + áfa (bruttó 60.100.000,- Ft)
- 83/6 Ingatlanból leválasztott 2 m²: nettó 15.748,- Ft + áfa (Bruttó 20.000,- Ft)

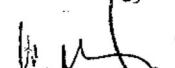
Összesen nettó 47.338.582,7,- Ft + áfa, Bruttó 60.120.000,- Ft, azaz bruttó Hatvanmillió-százhuszezer forint értékű ingatlanhányad

CYEB ÁLTAL ÁTADOTT INGATLANHÁNYADOK:


- 25/2 Ingatlanból leválasztott 2471 m²: nettó 48.110.236,2,- Ft + áfa (Bruttó 61.100.000,- Ft)
- 27/2 Ingatlanból leválasztott 552 m²: nettó 4.960.629,9,- Ft + áfa (Bruttó 6.300.000,- Ft)

Összesen nettó 53.070.866,1,- Ft + Áfa Bruttó 67.400.000,- Ft, azaz Hatvanhétmillió-négy százezer forint értékű ingatlanhányad

A Felek megállapítják, hogy az Elcserélt Ingatlanhányadok közötti nettó 5.732.283,5,- Ft + áfa, (Bruttó 7.280.000,- Ft, azaz Hétmillió-kettőszáznyolcvanezer) forint értékülönözetről CYEB az ÖNKORMÁNYZAT javára visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás jogcímen lemond. Az ÖNKORMÁNYZAT a visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatást elfogadja, és nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.


Szentendre Város Önkormányzat
képviseli: Verseghi-Nagy Miklós
polgármester


CYEB Energiakereskedő Kft.
képviseli: Szebeni Márton ügyvezető


dr. Tarján Livia
ügyvéd
KASZ: 36070051

2. Felek nyilatkoznak, hogy belföldi Áfa alanyak minősülnek, továbbá, hogy az Áfa tv. 86. § (1) bek. j.) és k.) pontja alapján az Ingatlanjaik értékesítését adókötelessé tették, ennek megfelelően az ingatlanhányadok cseréjéről a Felek a fordított adózás szabályai szerint állítanak ki számlát. A kiállított számlán mindkét Fél egyértelmű utalást tesz arra vonatkozóan, hogy az ingatlanhányadok értékesítése után az ingatlanhányad szerzője az adófizetésre kötelezett [áfa törvény 169. § kb) pont].
3. Fentiekől eltérően, a 25/2 hrsz Ingatlanból átadott 1420 m² alapterületű Ingatlanhányad kapcsán a CYEB az egyenes adózás szerinti számlát állít ki nettó 39.448.818,9,- Ft + áfa - bruttó 50.100.000,- Ft – összegről, tekintettel arra, hogy a létrejövő 25/7 hrsz ingatlan építési telek lesz.

Ugyanezen okból az ÖNKORMÁNYZAT a 25/3 hrsz Ingatlanból átadott 1866 m² alapterületű Ingatlanhányad kapcsán egyenes adózás szerinti számlát állít ki nettó 47.322.834,6,- Ft + áfa - bruttó 60.100.000,- Ft – összegről.

4. Önkormányzat nyilatkozik, hogy nem végez vállalkozási tevékenységet.

III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban a tulajdonjog és telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésének **költségei**, és a felmerülő ügyvédi munkadíj a CYEB-et terhelik.
2. Felek az Ingatlanhányadokat a szerződés hatálybalépését követő 5 napon belül adják egymás birtokába. A **birtokbaadást** követően az egyes ingatlanhányadok vonatkozásában felmerülő költségeket és kárveszélyt a szerző fél viseli. A felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet készítenek, amelyben feltüntetik a birtokbaadás időpontját, az azon résztvevő személyek nevét, a birtokbaadás megtörténtét.
3. CYEB vállalja, hogy a csere következtében a 25/3 hrsz-ú ingatlanból tulajdonába kerülő, 1865 m² részét (mely természetben a Strand utca egy szakasza) a közforgalom elől nem zárja el, azon a „Postás strand” (telekalakítás előtti 25/3 hrsz., a telekalakítás után 25/6 hrsz. alatti ingatlan) és a 24/4 hrsz-ú ingatlan gépjárművel történő megközelítését a **Településrendezési szerződésben** vállalt kötelezettségének, és beruházásának megvalósításáig korlátozások nélkül biztosítja.
4. ÖNKORMÁNYZAT nyilatkozik, hogy Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 180/2018. (X.11.) Kt. sz. határozata alapján jogosult jelen szerződés aláírására.
5. CYEB jelen szerződés aláírásával kijelenti, Magyarországon bejegyzett, az illetékes cégbíróság által regisztrált jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, amely nem áll sem végelszámolás, sem csőd eljárás, sem felszámolási eljárás, sem kényszerterelési eljárás alatt. CYEB nyilatkozik továbbá, hogy az Önkormányzattal szemben nem áll fenn lejárt esedékességű tartozása.

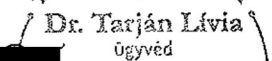
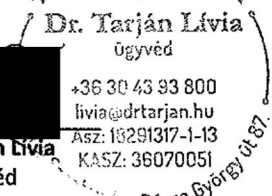
ÖNKORMÁNYZAT kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény hatálya alá tartozó települési önkormányzat, amelynek képviselője teljes jog- és cselekvőképességgel és a jogszabályok által előírt felhatalmazással rendelkező magyar állampolgár.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak mindkét fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani vagy megszüntetni.
7. A jelen előszerződés aláírásával a felek megbízást adnak Dr. Tarján Livia ügyvédnek (Tarján Ügyvédi Iroda - 2000 Szentendre, Dózsa-György út 87.), hogy jelen szerződést készítse el és ellenjegyezze, valamint arra,



 Szentendre Város Önkormányzat
 képviseli: Verseghi-Nagy Miklós
 polgármester


 CYEB Energiakereskedő Kft.
 képviseli: Szabeni Márton ügyvezető


 Dr. Tarján Livia
 ügyvéd
 +36 30 43 93 800
 livia@drtarjan.hu
 ASZ: 18291317-1-13
 KASZ: 36070051
 KASZ: 36070051


hogy az illetékes Földhivatalnál és a telekalakítási eljárás során az illetékes hatóságok előtt teljes körűen járjon el.

8. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény ("Pmt.") törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai adatszolgáltatásuk, illetve az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján történik. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd Eladó és Vevő személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.
9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Mellékletek:


- 1. számú melléklet – Változási vázrajz



Szentendre, 2019. március 12.

Ellenjegyzem Szentendrén, 2019. március 12. napján:



 Szentendre Város Önkormányzat
 képviseli: Verseghi-Nagy Péter
 polgármester


 CYEB Energiakereskedő Kft.
 képviseli: Szebeni Márton ügyvezető

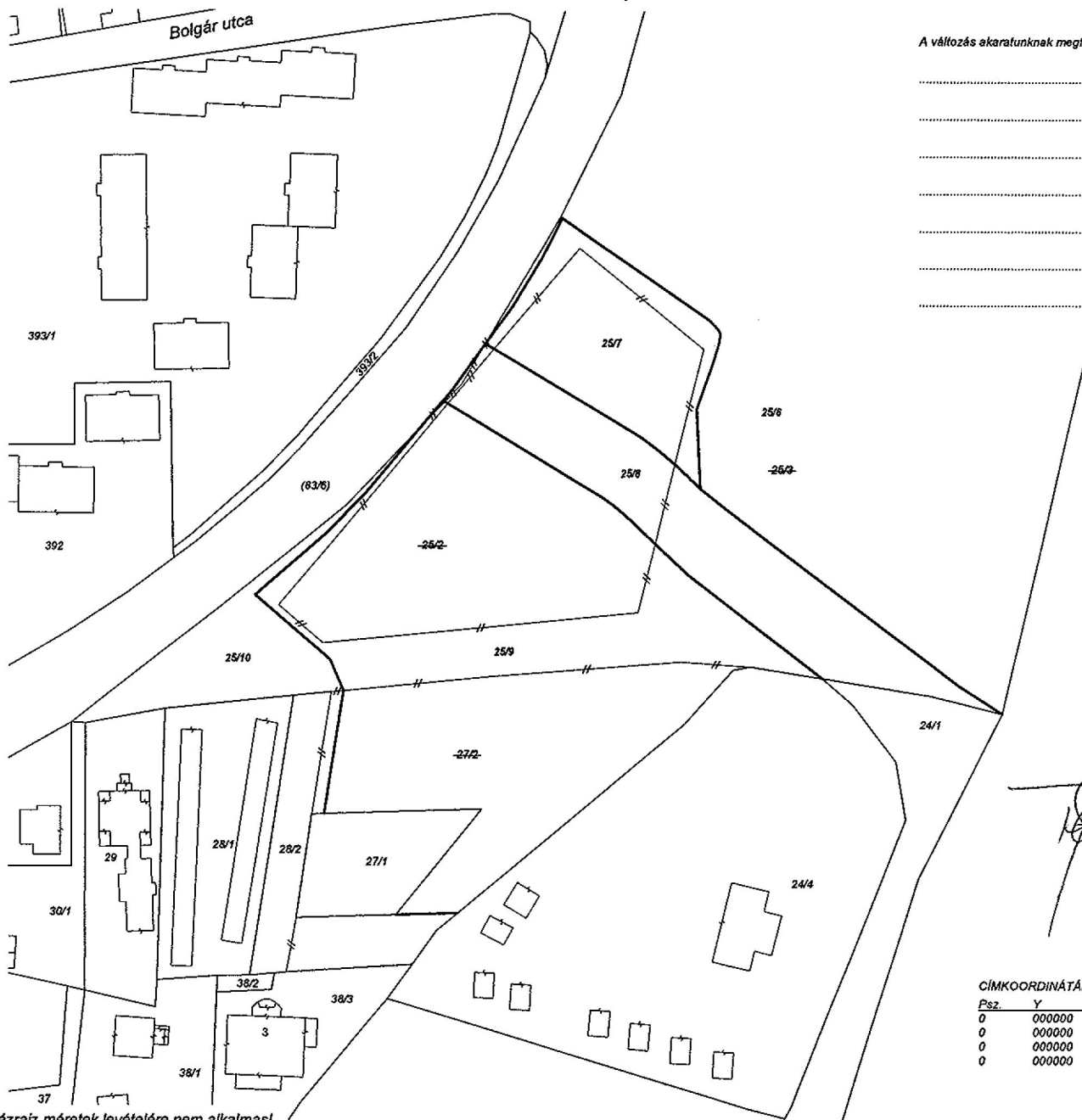


 dr. Tarján Livia
 ügyvéd
 KASZ/ 36070051

Pénzügyi igazgatóság
 2019. MÁRC. 08.

Handwritten signature

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

25/2, 25/3, 27/2, 28/2, 83/6 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány 1:1000



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

CÍMKOORDINÁTÁK:

Psz.	Y	X
0	000000	000000
0	000000	000000
0	000000	000000
0	000000	000000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
HRSZ	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK	HRSZ	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
25/2	-	kívett, beépítetlen terület	-	0.5829	-	25/6	-	kívett, közterület	-	2.6744	-	-	-
25/3	-	kívett, közterület	-	3.1740	-	25/7	-	kívett, beépítetlen terület	-	0.1934	-	-	-
27/2	-	kívett, beépítetlen terület	-	0.3864	-	25/8	-	kívett, beépítetlen terület	-	0.2549	-	-	-
28/2	-	kívett, út	-	0.0649	-	25/9	-	kívett, beépítetlen terület	-	0.8538	-	-	-
83/6	-	kívett, közterület	-	4.9663	-	25/10	-	kívett, közterület	-	0.1130	-	-	-
						28/2	-	kívett, közterület	-	0.1201	-	-	-
						83/6	-	kívett, közterület	-	4.9649	-	-	-
Összesen:				9.1745	-					9.1745	-		

Szentendre, 2018. október 4.

készítő földmérő / minőséget tanúsító
Buzás Balázs
földm.ig.sz.: 7260
irm.: 2193/2011

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Szentendre, 2018. hó nap

záradékoló
P. H. Ing. rend. min. száma:

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.